

MEKANISME PENGGUNAAN JAMINAN KEBENDAAN (*RAHN TASJILY*) DALAM PEMBIAYAAN BANK SYARIAH DI INDONESIA DAN MALAYSIA

Tri Hidayati*,
Syarifuddin*,
Ibnu Elmi AS. Pelu*,
Syaikh*,
Mohammad Azam Hussain**,
Mohd Zakhiri Md. Nor**,
Alias Azhar**

Abstract: *The main objective of this legal research is to compare the legal construction and the use of “rahn tasjily” mechanism in the Sharia bank financing between Indonesia and Malaysia through law, concept, and history approaches. The data were analyzed qualitatively by systematic interpretation and historical interpretation. The results are: 1) Both countries do not have a strong regulation in Sharia guarantees, thus the law construction is implemented by harmonization and integration between Sharia principles and conventional regulations (civil). The differences are in the concept, the division of rahn, and the law substance in the Sharia banking complement regulation. 2) The mechanism is also different, where in Indonesia the guarantee should be bound by an authentic certificate (notary) and registered in the authority institutions in order that Sharia bank (murtahin) obtains a strong law protection beside an insurance. While in Malaysia, the use of collateral is only included in the financing contract without an authentic certificate; the registration is not compulsory and the ownership proof of guarantee (marhun bih) as well as the object is in rahn permanently (except a land); and the collateral strength for Sharia bank is an insurance.*

Kata Kunci: *Rahn Tasjily*, Pembiayaan Bank Syariah

Pertumbuhan perbankan Islam di Indonesia dan Malaysia dapat terbilang sangat pesat. Perkembangan jumlah Bank Syariah di Indonesia sejak tahun 2008 hingga 2017 ini terbilang cukup pesat. Berdasarkan laporan Triwulan I tahun 2017 dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK) bahwa jumlah Bank Umum Syariah (BUS) sebanyak 13 jenis dan Unit Usaha Syariah (UUS) sebanyak 21 jenis dengan jumlah kantor sebanyak 2205 unit yang tersebar di seluruh Indonesia, adapun BPRS terdiri dari 166 jenis dengan jumlah kantor sebanyak 451 unit yang tersebar di beberapa wilayah di Indonesia (www.ojk.co.id). Begitupun di Malaysia pada tahun 2017 jumlah bank syariah yang memiliki lisensi berjumlah 16 Bank Islam dimana 14 diantaranya adalah bank lokal Malaysia dan 2 lainnya adalah bank asing (<https://www.bnm.gov.my/index.php?ch=li&cat=iib&type=IIB&fund=0&cu=0>)

* IAIN Palangkaraya, alamat koresponden penulis, email: tri.hidayati@iain-palangkaraya.ac.id

**Universti Utara Malaysia (UUM), alamat koresponden penulis, email: hmazam@uum.edu.my.

Berdasarkan penelitian *Moody's Investors Service*, bahwa perbankan di Indonesia dan Malaysia pada tahun 2016 menunjukkan pertumbuhan sangat lambat terutama dalam pembiayaan ekonomi syariah. Akan tetapi, melambatnya pertumbuhan pembiayaan syariah di Indonesia sangat parah ketimbang di Malaysia. Bank-bank Islam di Malaysia memiliki stabilitas pertumbuhan yang lebih besar dan kualitas aset yang lebih baik dibandingkan Indonesia (<http://koran.bisnis.com/read/20160510/434/545668/industri-perbankan-syariah-malaysia-lebih-menjanjikan>).

Salah satu indikatornya dapat dianalisa dari aspek pengelolaan risiko kredit. Dalam pemberian fasilitas pembiayaan, pihak perbankan harus menilai calon debitur dari berbagai aspek yang lebih dikenal dengan prinsip the 5 C's yakni *character* (watak calon debitur), *capacity* (kemampuan), *capital* (permodalan), *collateral* (jaminan) dan *condition* (kondisi). Pada sasarannya konsep 5 C ini akan dapat memberikan informasi mengenai itikad baik (*willingness to pay*) dan kemampuan membayar (*ability to pay*) nasabah untuk melunasi kembali pinjaman beserta kewajiban lainnya (Usman, 2001: 246).

Bank Syariah sebagai salah satu entitas lembaga keuangan dituntut memiliki manajemen risiko yang baik dan sesuai standar, utamanya dalam kaitan dengan risiko kredit macet sehingga menuntut pihak perbankan harus menerapkan sistem jaminan pada setiap transaksi pembiayaan tersebut. Penyaluran pembiayaan yang diberikan bank syariah merupakan kegiatan utama untuk memperoleh laba, namun rawan terhadap risiko yang diantaranya disebabkan adanya wanprestasi dari pihak debitur. Berdasarkan data statistik (OJK) per Agustus 2016 menunjukkan aktiva produktif berdasarkan kualitas pada Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah dengan rasio aset produktif non lancarnya mencapai 3,97 %, yang diantaranya dengan kategori macet mencapai Rp.6.915.000.000,- (www.ojk.go.id). Resiko semacam ini harus diantisipasi dan diminimalisasi perbankan syariah dengan menerapkan secara baik sistem jaminan bagi para debitur dalam setiap transaksi pembiayaan.

Disamping itu, konsistensi penerapan prinsip-prinsip syariah dan mengedepankan kekuatan perlindungan hukum dalam setiap produk jasa pada perbankan Islam juga perlu menjadi perhatian penting, tidak terkecuali dalam aplikasi jaminan yang digunakan dalam pembiayaan syariah. Menilik perkembangan perbankan Islam di Malaysia yang jauh lebih stabil dan besar dalam pertumbuhannya dan kualitas aset yang lebih baik dibandingkan Indonesia, maka perlu ditelisik secara komparatif tentang konstruksi hukum dan mekanisme penerapan jaminan kebendaan (*rahn tasjily*) dalam akad pembiayaan pada Bank Islam di Indonesia dan Malaysia, dengan harapan menjadi masukan bagi kedua negara dalam menkonstruksi ataupun rekonstruksi peraturan hukum di masing-masing negara.

Konsepsi *Rahn Tasjily*

Konsep jaminan dalam Islam telah diperkenalkan sejak awal Islam lahir melalui praktekjaminan utang-piutang yang dilakukan Nabi Muhammad SAW. Jaminan dapat berupa benda atau orang. Jaminan dalam bentuk orang disebut kafalah dan jaminan dalam bentuk benda sering disebut dengan *rahn*. Meski sebagian ulama memasukkan berbagai bentuk jaminan, benda atau orang, termasuk dalam *kafalah*. Penjaminan dalam bentuk

kafalah bisa dilakukan dengan model jaminan harta (*kafalah bi al-mal*) dan jaminan orang/lembaga (*kafalah bi al-nafs*) (al-Khafif, 2001: 193-194).

Penerapan jaminan kebendaan bagi lembaga keuangan Islam berdalil pada QS. Al-Baqarah [2]: 283 yang berbunyi: “Dan apabila kamu dalam perjalanan sedang kamu tidak memperoleh seorang juru tulis maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang ...”, serta beberapa hadis Nabi SAW diantaranya diriwayatkan dari ‘Aisyah r.a., yang berkata: “Sesungguhnya Rasulullah s.a.w. pernah membeli makanan dengan berhutang dari seorang Yahudi, dan Nabi SAW menggadaikan sebuah baju besi kepadanya.” (HR al-Bukhari dan Muslim). Perkembangan jenis benda yang mempunyai nilai untuk dimanfaatkan dalam kegiatan muamalah menuntut dilakukannya istimbath hukum di kalangan ulama di Indonesia hingga melahirkan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 8/DSN-MUI/III/2008, dengan menggunakan kaidah: ‘Pada dasarnya segala bentuk muamalat boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya’, “Keperluan dapat menduduki posisi darurat,” dan kaidah “Sesuatu yang berlaku berdasarkan adat kebiasaan sama dengan sesuatu yang berlaku berdasarkan syara’ (selama tidak bertentangan dengan syariat.”

Rahn secara bahasa berarti tetap, langgeng, dan menahan. Secara istilah, *rahn* adalah menahan sesuatu dengan cara benar dengan tujuan pemenuhan kewajiban pembayaran utang bagi pihak yang berutang (al-Shahanabah, 2011: 63-64). Beberapa ulama memberikan definisi *rahn*, diantaranya al-Subki berpendapat bahwa *rahn* yaitu menjadikan sesuatu aset sebagai jaminan kepada pembiayaan atau pinjaman, agar pembiayaan atau pinjaman tersebut dapat dilunasi dengan nilai aset pembiayaan atau jaminan tersebut tatkala penerima biaya atau peminjam tidak mampu melunaskan obligasinya. Imam Ibnu Qudhamah dalam *kitab Al-mughni* dan Abu Zakaria Al-Anshary dalam kitabnya *Fathul Wahul* sebagaimana dikutip oleh Sudarsono (2004: 157) menitikberatkan *rahn* adalah suatu benda yang dijadikan kepercayaan dari suatu barang yang dapat dibayarkan dari harta benda itu apabila utang tidak dibayar.

Berdasarkan beberapa pendapat di atas dapat dimaknai bahwa *rahn* merupakan jaminan berupa benda yang diserahkan dengan asas kepercayaan baik secara fisik maupun hanya hak kepemilikan benda tersebut oleh debitur kepada kreditur untuk memperkuat kepastian kelancaran dan ketepatan waktu dalam pembayaran hutang debitur (*rahin*) kepada kreditur (*murtahin*), dan dapat dijadikan pengganti atas pelunasan hutang yang tidak dibayar *murtahin*.

Konsep *rahn* ini juga tertuang dalam UU Perbankan Syariah Pasal 1 angka 26 yang disebut dengan agunan, yakni jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik agunan kepada Bank Syariah dan/atau Unit Usaha Syariah (UUS), guna menjamin pelunasan kewajiban Nasabah Penerima Fasilitas.

Secara umum konsep jaminan (*rahn*) dalam Islam diberlakukan dalam rangka memastikan dan memberikan dorongan kepada nasabah yang berutang agar melunasi utangnya sesuai dengan jangka waktu yang telah ditetapkan dan menghindari perbuatan yang dapat merugikan pihak yang memberikan utang (*moral hazard*). Hal lain yang perlu dipahami bahwa *al-rahn* mempunyai sifat *tabbaru'*, karena apa yang diberikan oleh *rahin*

kepada *murtahin* bukan atas imbalan akan sesuatu atau akad derma yang tidak mewajibkan imbalan (Zuhaily: 1999:2).

Sudarsono menjelaskan bahwa *rahn* terbagi menjadi 2 macam, yaitu *rahn takmini* (benda tetap) atau *rahn tasjily* (benda bergerak), dan *rahn hiyazi*. *Rahn takmini* atau *rahn tasjily* merupakan bentuk gadai dengan hanya memindahkan bukti hak kepemilikan benda jaminan seperti sertifikat tanah (benda tidak bergerak), Bukti Pemilik Kendaraan Bermotor/BPKB (benda bergerak) dan lainnya, namun bendanya sendiri berada pada penguasaan pihak pemberi jaminan. Jaminan fidusia dan Hak Tanggungan yang digunakan pada Bank Syariah di Indonesia lebih dekat kesamaannya dengan jaminan dalam bentuk *rahn takmini* atau *rahn tasjily* tersebut. Adapun *rahn hiyazi* lebih mirip dengan konsep gadai yang berlaku pada hukum adat dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato) di Indonesia, dimana benda gadai berada pada penguasaan pihak penerima gadai (*murtahin/kreditur*) (Sutedi, 2008: 43).

Rahn tasjily dalam Fatwa DSN-MUI Nomor 68/DSN-MUI/III/2008 disebut juga dengan *Rahn Ta'mini*, *Rahn Rasmi*, atau *Rahn Hukmi* yaitu jaminan dalam bentuk barang atas utang, dengan kesepakatan bahwa yang diserahkan kepada penerima jaminan (*murtahin*) hanya bukti sah kepemilikannya, sedangkan fisik barang jaminan tersebut (*marhun*) tetap berada dalam penguasaan dan pemanfaatan pemberi jaminan (*rahin*).

Dengan demikian dapat dimaknai bahwa *rahn tasjily* adalah jaminan kebendaan atas pembiayaan berupa benda bergerak seperti kendaraan bermotor maupun benda tidak bergerak seperti tanah atau benda bergerak yang dianggap sebagai benda tidak bergerak disebabkan bobotnya yang mencapai 20m³ seperti pesawat terbang, yang mana hanya bukti atas hak kepemilikannya saja yang diserahkan kepada kreditur (*murtahin*).

Konstruksi Hukum *Rahn tasjily* dalam Pembiayaan Bank Syariah di Indonesia dan Malaysia

Persamaan Konstruksi Hukum

Secara umum konstruksi Hukum yang berlaku di Indonesia dan Malaysia merupakan harmonisasi dan integrasi antara hukum syariah dan hukum konvensional (sivil). Dalam menjalankan operasional perbankan syariah membutuhkan perangkat hukum lain yang telah berlaku. Pengelolaan Bank Syariah di Malaysia selain harus mengikuti aturan Akta Pengkhidmatan Keuangan Islam 2013 (APKI 2013) yang aturannya bersifat umum, harus pula mengacu pada undang-undang sivil yang berkaitan seperti Akta Kontrak 1950, Akta Jualan Barangan 1957, Kanun Tanah Negara 1965, Akta Syarikat 1965, Akta Sewa Beli 1967, Akta Suruhanjaya Syarikat 1993, Akta Duti Setem 1959, Akta Pencegahan Wang Haram 2001. Menurut Zulkifli, beberapa Undang-undang inilah yang diharmonisasikan dengan regulasi keuangan Islam untuk memastikan kelancaran pembangunan perbankan Islam di Malaysia. Undang-undang syariah dan sivil berupaya untuk diintegrasikan meskipun ada sedikit yang bertentangan di antara satu sama lain. Contoh aplikasi pengharmonisasian undang-undang sivil dan Syariah dapat dilihat dengan jelas di dalam produk pembiayaan perumahan *Bai' al-Bithaman Ajil*. Undang-undang syariah mensyaratkan rukun jual beli yang wajib dipatuhi dan aset yang dibenarkan oleh hukum Islam berlandaskan konsep jual beli dengan bayaran angsuran. Akad pembiayaannya harus

mematuhi ketentuan Akta Kontrak 1950 yang mengatur syarat dan prosedur pembuatan kontrak dan hak dan kewajiban para pihak dalam kontrak; Akta Duti Setem 1959 yang mengatur legalisasi kontrak; Kanun Tanah Negara 1967 yang mengatur tentang tanah hingga gadaian tanah; Akta Syariah 1965 yang mengatur syarat dan operasional Bank Syariah sebagai perusahaan; termasuk undang-undang-prosedur di Mahkamah yang mengatur prosedur penyelesaian sengketa (<https://zulkiflihasan.files.wordpress.com/2008/06/boo-usim-1.pdf&ved=0ah>).

Begitu pula dengan perbankan syariah di Indonesia yang harus mengikuti peraturan perundangan terkait karena aktifitas perbankan bersifat kompleks. Harmonisasi dan Integrasi antar peraturan dapat dicontohkan dalam pembiayaan dengan rahn tasjily, dimana dalam UU Perbankan Syariah sebagai regulasi utama dan fatwa-fatwa DSN-MUI sebagai landasan syariahnya belum mengatur secara teknis prosedural mengenai penggunaan jaminan berbasis syariah, sehingga sampai saat ini masih menggunakan undang-undang lain seperti UU Jaminan Fidusia, UU Hak Tanggungan, dan Peraturan tentang Hipotek. Hal ini dibenarkan sesuai dengan kaidah Fiqh Muamalah bahwa segala sesuatu hukumnya mubah (boleh) selama belum ada ketentuan hukum yang mengharamkannya. Adanya kesesuaian antara norma hukum *rahn tasjily* dengan hukum fidusia, hak tanggungan maupun hipotek inilah menurut Sawamah (2016), sehingga praktek penjaminan dalam pembiayaan bank syariah masih menggunakan perangkat UU Jaminan Fidusia, Hak Tanggungan, maupun Hipotek tersebut.

Persamaan lainnya terlihat pada penggunaan sistem manajemen risiko yang sama mengusung azas kehati-hatian (*prudential banking*) demi menjaga stabilitas keuangan secara internal (bank) maupun eksternal (perekonomian negara). Kedua negara ini menerapkan manajemen risiko dengan mengacu pada beberapa regulasi yang diadopsi dan diadopsi dari standar internasional yakni *Basel Committee on Banking Supervision* (Basel) dan *Islamic Finance Service Board* (IFSB).

Menurut Ramadiyah (2014: 230-231), manajemen risiko yang ada dalam sistem perbankan syariah mempunyai keunikan dibanding konvensional, bahwa risiko di bank syariah terkait dengan struktur aset dan liabilitas yang ada di bank syariah. Dalam sisi aset, bank syariah diisi oleh instrumen keuangan yang berbeda dengan bank konvensional, yang tidak mengenal bunga meskipun terdapat instrumen yang memberikan keuntungan pasti. Sementara pada sisi liabilitasnya, bank syariah diisi oleh instrumen keuangan yang mengharuskannya berbagi hasil dengan nasabahnya mengingat nasabah hanya menginvestasikan kekayaannya dalam bentuk uang. Kontrak-kontrak yang dilakukan dalam memobilisasi kedua sisi tersebut memberikan implikasi penting terhadap profil risiko yang dihadapi bank syariah.

Bank Syariah akan menghadapi 6 jenis risiko (versi IFSB), yaitu: *Credit Risk* (risiko kredit), *Equity Investment Risk* (risiko investasi ekuitas), *Market Risk* (risiko pasar), *Liquidity Risk* (risiko likuiditas), *Rate of Return Risk* (risiko tingkat return), dan *Operational Risk* (risiko operasional). Pembiayaan bank Syariah sangat berkaitan erat dengan risiko kredit yang digariskan dalam IFSB tersebut. Risiko kredit didefinisikan sebagai potensi gagalnya *counterparty* untuk memenuhi kewajibannya sesuai dengan

persetujuan. Definisi ini digunakan IFSB terhadap berbagai eksposur risiko atas aset-aset *receivables* dan sewa (seperti: *murabahah*, *diminishing musyarakah*, dan *ijarah*) serta transaksi pembiayaan proyek modal kerja (seperti: *salam*, *istisna'*, dan *mudlarabah*). Bank akan menghadapi risiko ini yang melekat dalam aktivitas pembiayaannya dan dalam portofolio investasinya sehubungan dengan *default* (gagal bayar), *downgrading*, dan konsentrasi.

Risiko investasi ekuitas didefinisikan sebagai risiko yang timbul dari memasuki suatu kemitraan untuk tujuan memiliki bisnis atau mengambil bagian dalam pembiayaan tertentu atau dalam aktivitas bisnis yang umum sebagaimana digambarkan dalam kontrak, dan, di mana penyedia dana turut serta dalam risiko bisnis (paragraf 49). Risiko ini berkaitan dengan kualitas para mitra, aktivitas bisnis dasar, dan hal-hal operasional yang berlangsung. Sehingga risiko ini sangat terkait dengan mitra (*mudlarib/musyarakah*), aktivitas bisnis, serta operasional di lapangan. Risikonya akan mencakup gambaran rekaman terakhir kinerja tim manajemen dan kualitas rencana bisnisnya, sumber daya manusia yang terlibat, dan aktivitas mudharabah atau musyarakah yang diusulkan (paragraf 50).

Risiko Pasar didefinisikan sebagai risiko kerugian-kerugian dalam posisi *on-balance sheet* dan *off-balance sheet* yang timbul dari pergerakan harga pasar, antara lain: fluktuasi nilai aset yang dapat diperdagangkan, diperjualbelikan, atau disewakan termasuk sukuk serta portofolio individual rekening investasi terbatas. Risiko ini berkaitan dengan pergerakan harga pasar saat ini maupun yang akan datang (paragraf 67).

Risiko Likuiditas adalah potensi kerugian yang dapat dialami bank yang ditimbulkan akibat ketidakmampuannya untuk memenuhi kewajiban-kewajibannya atau untuk meningkatkan dananya dalam aset ketika diperlukan tanpa meningkatkan biaya atau kerugian yang tidak dapat diterima (paragraf 81). Bank akan memerlukan likuiditas yang terpelihara agar dapat menyediakan kepada pemilik dana (pemegang rekening koran dan rekening investasi) yang memerlukan kembali dananya. Bank harus menjamin bahwa dana dalam rekening koran dapat tersedia pada saat diminta kembali, kapanpun (paragraf 83). Sedang, atas dana-dana dalam rekening investasi di mana mereka berbagi dalam hal keuntungan dan kerugian atas bisnis bank, mereka dapat menerima kondisi bahwa: a) return yang diterima lebih rendah dari yang diharapkan, b) tergantung pada kondisi keuangan bank, dan c) tidak patuh pada ketentuan dan prinsip syariah dalam berbagai macam kontrak dan aktivitas (paragraf 85).

Risiko Tingkat Return merupakan dampak potensial dari faktor pasar yang mempengaruhi tingkat return aset dibandingkan dengan ekspektasi tingkat return pemegang rekening investasi. Suatu peningkatan dalam tingkat banchmark akan menyebabkan ekspektasi tingkat return yang lebih tinggi oleh pemegang rekening investasi. Akan tetapi, hal ini tidak dapat ditetapkan di muka karena tergantung dari aktivitas bisnis bank. Konsekuensi dari risiko tingkat return ini dapat menjadi *displaced commercial risk*. Bank mungkin terpaksa membayar tingkat return yang lebih tinggi dibandingkan yang dapat diberikan bank jika tingkat return aset lebih rendah dari tingkat return kompetitor. *Displaced commercial risk* berasal dari tekanan terhadap bank untuk dapat menjaring dan mempertahankan investor/penyedia dana.

Terakhir risiko operasional yang merupakan risiko yang muncul terhadap seluruh material yang dapat mempengaruhi kegiatan operasional bank, di antaranya: risiko kerugian yang disebabkan oleh ketidakmampuan atau kesalahan proses, orang-orang, dan sistem, serta kejadian-kejadian eksternal. Bank juga akan menghadapi risiko dari ketidakpatuhan mereka terhadap syariah dan kesalahan lainnya dalam hal fidusia. Bank karena hal ini dapat mengalami penurunan reputasi dan keterbatasan dalam memperoleh kesempatan bisnis.

Untuk dapat mengelola risiko dengan baik sehingga tidak sampai memberikan efek buruk dalam operasional bank syariah, IFSB pada Desember 2005 atau dikenal dengan IFSB-1 telah menerbitkan prinsip-prinsip manajemen risiko lembaga keuangan syariah (*Guiding Principles of Risk Management for Institutions (Other than insurance Institutions) Offering Only Islamic Financial Services*) yang harus diterapkan, yaitu:

- a. Ketentuan Umum, Prinsip 1.0: Lembaga keuangan syariah harus memiliki proses manajemen risiko dan pelaporan yang komprehensif, mencakup langkah-langkah yang sesuai untuk mematuhi ketentuan dan prinsip syariah dan memastikan ketercukupan pelaporan risiko yang relevan kepada otoritas pengawasan.
- b. Prinsip 2.1: Lembaga keuangan syariah harus memiliki suatu strategi pembiayaan, menggunakan berbagai instrumen yang sesuai dan memenuhi dengan syariah, dimana hal itu mengenali eksposur kredit yang potensial yang dapat muncul pada berbagai kesempatan berbeda dari berbagai persetujuan pembiayaan.
- c. Prinsip 2.2: Lembaga keuangan syariah akan menyelesaikan suatu tinjauan ulang penggalan informasi menyangkut counterparties sebelum memutuskan pilihan instrumen pembiayaan syariah.
- d. Prinsip 2.3: Lembaga keuangan syariah harus memiliki metodologi yang tepat untuk mengukur dan melaporkan berbagai eksposur risiko kredit yang ditimbulkan berbagai instrumen pembiayaan syariah.
- e. Prinsip 2.3: Lembaga keuangan syariah harus memiliki teknik mitigasi risiko kredit yang tepat tunduk terhadap syariah untuk berbagai instrumen pembiayaan syariah.

Proses dan sistem pengelolaan risiko yang secara umum dilakukan dalam lembaga keuangan mencakup suatu penciptaan lingkungan manajemen risiko dan kebijakan dan prosedur yang tepat; proses pengukuran, mitigasi, dan pengawasan yang terpelihara; serta kontrol internal yang memadai. Ketiga hal ini harus dikerjakan secara konsisten dan berkelanjutan sehingga bank dapat memastikan bahwa aktivitas bisnisnya telah dijalankan dalam batasan yang dapat diterima dan menguntungkan. Umumnya, risiko kredit berkaitan erat dengan masalah hutang yang tidak berbayar, risiko pasaran berkaitan erat dengan kerugian yang dialami oleh pihak bank akibat faktor eksternal dari bank yang ada di pasaran, dan risiko operasi muncul akibat adanya kecacatan dalam proses internal, kelalaian karyawan dan peraturan yang tidak berjalan efektif.

Konsistensi pada prinsip-prinsip syariah juga sangat ditekankan dalam UU Perbankan Syariah maupun Akta Pengkhidmatan Kewangan Islam 2013. Untuk itulah disyaratkan adanya pengawasan Dewan Pengawas Syariah pada Bank Syariah di Indonesia berdasarkan rekomendasi DSN-MUI, sebagaimana di institusi perbankan dan keuangan Islam di Malaysia

yang lebih dikenal dengan nama Jawatankuasa Syariah (Komite Syariah) yang merupakan bagian dari Majelis Penasehat Syariah (MPS) yang berwenang memberi resolusi atau keputusan untuk menentukan kesahihan dan keIslaman sesuatu produk, dokumen-dokumen dan operasi perbankan Islam.

Perbedaan Konstruksi Hukum

Perbedaan konstruksi hukum jaminan kebendaan (*rahn tasjily*) antara Malaysia dan Indonesia dapat diamati dari dua hal mendasar yaitu: konsepsi rahn dan substansi hukum dalam regulasi pelengkapannya (konvensional).

Rahn tasjily secara eksplisit yuridis formal tidak dikenal dalam regulasi rahn di Malaysia, namun secara implisit termasuk dalam aturan rahn dimana objek rahn tidak dibatasi jenisnya. Sehingga objek gadai seperti mobil, sepeda motor atau lainnya yang bisa berpindah tangan diserahkan kepada *murtahin* secara fisik, dengan ketentuan biaya penitipan yang dibebankan kepada *rahn* sebagai keuntungan *murtahin*, sebagaimana konsep rahn yang dikenal dalam hukum Islam klasik. Hal ini dapat diamati dari regulasi pelengkap seperti Akta Pajak Gadai 1972 yang di dalamnya tidak membedakan jenis benda yang dapat dijadikan objek gadai sebagaimana yang berlaku di Indonesia. Begitu pula dengan Kanun Tanah Negara 1965 yang menjelaskan tentang mekanisme gadai dan lien tanah, dimana gadai tanah dengan cara menyerahkan hak penguasaan tanah secara fisik kepada pihak *murtahin*.

Sementara konsepsi rahn di Indonesia mengalami perkembangan seiring dengan pesatnya aktifitas bisnis sehingga menuntut perlunya istimbath hukum yang dilakukan oleh Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia dan telah menghasilkan beberapa fatwa terkait rahn dengan berbagai jenisnya, diantaranya:

- a. Fatwa DSN-MUI Nomor: 68/DSN-MUI/III/2008 tentang Rahn Tasjily;
- b. Fatwa DSN No. 92/DSN-MUI/IV/2014 tentang Pembiayaan yang Disertai Rahn
- c. Fatwa DSN-MUI Nomor: 74/DSN-MUI/I/2009 tentang Penjaminan Syariah.
- d. Fatwa DSN No. 25/DSN-MUI/2002 tentang Lelang/Penjualan Marhun

Benda dalam konsepsi Hukum Perdata di Indonesia terbagi atas benda bergerak dan benda tidak bergerak, berwujud dan tidak berwujud. Benda bergerak sebagaimana disebut dalam Pasal 509, 510 dan 511 KUHPerdata adalah benda yang menurut sifatnya dapat dipindahkan atau berpindah kepemilikannya secara fisik dari satu tempat ke tempat lain seperti emas, meja, TV, sepeda dan sebagainya; atau benda yang menurut penetapan undang-undang sebagai benda bergerak. Objek gadai dalam KUHPerdata adalah semua jenis benda bergerak, namun ketentuan ini kemudian dibatasi dengan berlakunya Hukum Fidusia. UU Fidusia Pasal 3 melalui *argumentum a contrario* menurut Usman (.....) dapat dimaknai bahwa objek fidusia dapat berupa benda bergerak yang berwujud (contoh: mobil); benda bergerak yang tidak berwujud, termasuk piutang (contoh: Hak Kekayaan Intelektual); dan benda tidak bergerak yang tidak dapat dibebani Hak Tanggungan ataupun hipotek. Perbedaan antara gadai dan fidusia yang paling dominan dalam hukum jaminan kebendaan Indonesia ini adalah terletak pada cara menyerahkan benda jaminan kepada kreditur (*murtahin*).

Dalam gadai, benda diserahkan secara fisik oleh *rahn* kepada *murtahin* sebagaimana konsepsi awal *rahn* dalam hukum Islam, sementara dalam fidusia yang diserahkan hanyalah bukti kepemilikan benda berwujud atau tidak berwujud.

Perbedaan selanjutnya dari aspek substansi hukum dalam regulasi pelengkap dalam pembiayaan bank Syariah yang menggunakan *rahn tasjily*. Malaysia sedang (2017-sekarang) mempersiapkan regulasi berupa Garis Panduan Rahn yang dibuat oleh Bank Negara Malaysia (BNM) dan draftnya telah dipublikasikan untuk mendapatkan masukan dari berbagai pihak dalam rangka memperkuat praktik kepatuhan syariah bagi seluruh lembaga keuangan Islam di Malaysia. Garis Panduan Rahn ini bertujuan untuk menetapkan persyaratan operasional dalam tata kelola dan pengawasan, penataan, pengelolaan risiko, perilaku bisnis dan pasar serta pengungkapan informasi keuangan. Dalam Garis Panduan Rahn (*Shariah Requirement and Optional Practices*) ini memuat aturan tentang kontrak rahn dalam aplikasi pembiayaan seperti *qard*, *murabahah*, *tawarruq*, *bai' inah*, *istisna'*, *ijarah*, *mudarabah*, *musyarakah*, *wakalah bi al-istithmar* dan lainnya.

Meskipun belum resmi diberlakukan, pada dasarnya Malaysia telah memiliki regulasi pelengkap yang substansinya sangat dekat dengan norma hukum *rahn* dalam Islam. Salah satu contohnya adalah Kanun Tanah Negara 1960 mengatur bahwa tanah hanya dapat digunakan untuk empat hal yakni: Pindah Milik (*transfers*), pajakan dan sewaan (*leases and Tenancies*), gadai dan Lien (*Charges and Liens*), dan Ismen (*Easment*). Keempat hal ini merupakan bentuk transaksi muamalat dalam Hukum Islam, dimana pindah milik serupa dengan hibah, pajakan dan sewaan serupa dengan ijarah, gadai dan lien adalah *rahn*, dan ismen sama dengan hak *irtifaq* atau hak bersama (Norsyeera, 2015). Tentunya hal ini berkaitan erat dengan bentuk negara dan sistem hukum yang dianut. Malaysia disebut sebagai negara Islam seperti yang termaktub dalam Perlembagaan Persekutuan Perkara 3 (1) yang menyatakan bahwa Islam adalah agama bagi Persekutuan (Malaysia), dengan kata lain Malaysia merupakan negara Islam. Atas dasar ini dinyatakan bahwa semua undang-undang yang ditetapkan parlemen akan batal jika bertentangan dengan Perlembagaan Persekutuan Perkara 3 (1) tersebut (<https://www.ismawe.net/2017/04/09/malaysia-adalah-negara-islam/amp/>). Argumen ini diperkuat dalam Pasal 3 Konstitusi Federal yang menerangkan bahwa Islam merupakan Agama resmi di federasi Malaysia (Saebani dan Ai Wati, 2016: 242).

Sebelum dijajah Inggris, Malaysia menerapkan hukum Islam dan Hukum Adat yang sudah membudaya dalam kehidupan masyarakatnya, sehingga ada beberapa produk undang-undang yang menguatkan eksistensi hukum Islam di Malaysia seperti Akta Pajak Gadai 1972, UU Administrasi Hukum Islam Wilayah Federal 1985, UU Mahkamah Syariah Kedah 1983, UU Muamalat Malaysia yang mengatur jual beli, gadaian, pinjam meminjam, hutang piutang, upah dan lainnya dengan nuansa mazhab Syafi'i, terlebih dengan hadirnya Akta Bank Islam 1983 yang kemudian dirubah menjadi APKI 2013. Akta Kontrak 1960 yang merupakan acuan dalam pembuatan kontrak pembiayaan syariah juga memuat kebiasaan-kebiasaan fiqh muamalah yang sejak awal menjadi hukum keseharian masyarakat Islam.

Berdasarkan ketentuan Perlembagaan Persekutuan Perkara 3 (1) tersebut maka dapat dikatakan bahwa regulasi pelengkap dalam menjalankan operasional *rahn* pada pembiayaan bank Islam telah sesuai dengan prinsip-prinsip dan norma hukum Islam. Regulasi pelengkap itu antar lain: Akta Kontrak 1950; Kanun Tanah Negara 1965; Akta Jualan Barangan 1957; Akta Duti Setem 1959; dan Akta Sewa Beli 1967 sebagaimana dikemukakan sebelumnya.

Adapun di Indonesia, eksistensi Hukum Islam dalam sistem hukum nasional khusus terkait muamalah baru berlaku sejak terbitnya UU Perbankan 1992 sebagai pondasi terbentuknya Bank berprinsip syariah di Indonesia dengan berdirinya Bank Muamalat Indonesia, meskipun praktek muamalah Islam telah terpatri sejak sebelum masuknya penjajah di Indonesia. Masih banyak produk hukum kolonial Belanda yang digunakan sebagai landasan hukum di Indonesia, tidak terkecuali tentang jaminan kebendaan atas pembiayaan Bank Syariah sebagaimana telah dijelaskan di atas. Indonesia sebagai negara hukum yang menganut *Civil law system* menitikberatkan pada aturan tertulis yang kedudukannya harus sesuai dengan tata aturan perundangan-undangan dalam UU Nomor 12 Tahun 2011, disamping menghindari terjadinya kekosongan hukum yang dapat mengganggu stabilitas kehidupan bangsa dan negara, dan tentunya dengan tetap mengedepankan pelaksanaan prinsip-prinsip syariah sesuai fatwa-fatwa DSN yang menjadi sumber materiilnya.

Dapat dimaklumi bahwa perbedaan konstruksi hukum ini disebabkan adanya perbedaan latar historis dan sistem hukum yang berlaku. Secara historis, kedua negara memiliki kesamaan bahwa situasi politik telah mempengaruhi secara signifikan pertumbuhan dari institusi keuangan pada umumnya, dan institusi perbankan Islam secara khusus. Dukungan politik yang kuat di Malaysia telah memberikan akses bagi perkembangan yang cepat terhadap lembaga ini, misalnya saja dengan proses penyiapan berdirinya yang sangat baik, baik dalam bidang regulasi maupun manajemen. Sebaliknya, minimnya dukungan politik dari pemerintah pada masa masa awal perintisan perbankan Islam di Indonesia, telah mengakibatkan perkembangan yang lambat bagi perbankan Islam (Triyana, 2009).

Perbedaan pendekatan politik terhadap pembangunan ekonomi masa penjajahan, telah membawa perbedaan pada hasil capaian yang berbeda dari kedua Negara. Dalam hal ini Malaysia lebih diuntungkan dari pada Indonesia, hal ini nampak dari adanya penetapan rencana jangka panjang pembangunan ekonomi Malaysia oleh pihak kolonial Inggris seperti Bank Negara Malaysia (BNM) yang didirikan pada masa penjajahan, 24 Januari 1959 berdasarkan *the Central bank of Malaya Ordinance* 1958, bahkan ekonomi Malaysia itu sendiri sudah dirancang oleh kolonial Inggris sejak 1930. Hal ini telah menghasilkan perkembangan ekonomi yang stabil, yang pada gilirannya juga ikut mempermudah perintisan jalan bagi perkembangan perbankan Islam di Malaysia. Sedangkan Indonesia, kurang beruntung dikarenakan pemerintah Belanda telah memperburuk pembangunan ekonomi dalam tahap awal, dengan menghentikan peran dari Bank Sentral. Sebaliknya, pemerintah Indonesia yang masih baru diharuskan menasionalisasi Bank yang dimiliki Belanda untuk kemudian dijadikan Bank Sentral. Akibatnya, ekonomi Indonesia banyak dipengaruhi

oleh Belanda dalam tahap-tahap awal kemerdekaan. Dalam masa yang panjang, hal ini juga menjadikan lambatnya Indonesia dalam merespon berbagai rintisan baru pembangunan ekonomi beserta hukumnya, termasuk di dalamnya perbankan syariah (Triyana, 2009).

Atas latar historis tersebut, Indonesia belum memiliki regulasi Rahn yang terintegratif secara syariah. UU Fidusia, UU Hak Tanggungan, maupun Hipotek sejatinya masih dipengaruhi oleh produk hukum kolonial Belanda yang telah mewariskan KUHPerdara (*Burgelijke Wetboek*) yang merupakan bahan hukum hingga ditetapkan ketiganya regulasi tersebut.

Perbandingan konstruksi hukum penggunaan jaminan kebendaan berupa rahn tasjily antara Indonesia dan Malaysia ini singkatnya tercantum pada tabel berikut ini:

Tabel 1
Perbandingan Konstruksi Hukum *Rahn Tasjily* Indonesia dan Malaysia pada Pembiayaan Bank Syariah

Konstruksi Hukum Jaminan Kebendaan (Rahn Tasjily)		Hasil Perbandingan
Indonesia	Malaysia	
1. UU Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah; 2. UU Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (Pasal 109) 3. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 31/POJK.05/2014 Tentang Penyelenggaraan usaha pembiayaan syariah; 4. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK nomor 65 /POJK.03/2016) tentang Penerapan Manajemen Risiko bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah. Ditambah dengan Fatwa DSN-MUI No.68/DSN-MUI/III/2008 tentang Rahn Tasjily; Fatwa DSN No. 92/DSN-MUI/IV/2014 tentang Pembiayaan yang Disertai Rahn (<i>Al-Tamwil Al-Mautsuq Bi Al-Rahn</i>), dan beberapa fatwa DSN lain yang berkaitan dengan Pembiayaan. Fatwa-fatwa ini sebagai sumber materiil pembentukan peraturan perundang-undangan	1. Akta Bank Negara Malaysia 2009 2. Akta Pengkhidmatan Kewangan Islam (APKI), 2013 3. Akta Institusi Kewangan Pembangunan 2002 4. BNM/RH/CP 033-3 tentang <i>Capital Adequacy Frame work for Islamic Banks (Capital Components)</i> . 5. BNM/RH/CP 029-6 tentang <i>Liquidity Coverage Ratio</i> 6. BNM/RH/PD 029-1 tentang Pelaporan pada periode observasi Basel III terhadap <i>Net Stable Funding Ratio and Leverage Ratio</i> . 7. BNM/RH/GL 013-5 tentang <i>Shariah Governance Framework for Islamic Financial Institution</i> yang terbit pada 1 Maret 2013. 8. BNM/RH/GL 001-21 tentang <i>Risk Weighted Capital Adequacy Framework (Basel I) – Risk-Weighted Capital Assets Computation Risk Weighted Capital Adequacy Framework (Basel II) – Disclosure</i>	Persamaan: 1. Harmonisasi dan integrasi antara regulasi syariah dengan regulasi konvensional (sivil), karena belum memiliki regulasi Kontrak Syariah dan Jaminan Syariah, dengan syarat selama regulasi konvensional tidak bertentangan dengan prinsip syariah. 2. UU Perbankan Syariah dan APKI 2013 sama-sama memuat ketentuan umum tentang prinsip prudential banking dan prinsip-prinsip syariah 3. Ada kemiripan konsep dalam pembiayaan dengan agunan berupa tanah yang diatur dalam UU Hak Tanggungan dan Akta Kanun Negara 1965. Bank memiliki hak preferen dan menganut asas publisitas melalui pendaftaran benda jaminan pada pejabat pendaftar/pejabat tanah (Malaysia) atau PPAT (Indonesia) untuk mendapatkan perlindungan, kepastian dan kekuatan hukum bagi <i>murtahin</i> (bank syariah). Perbedaan: 1. Konsep dan Pembagian Rahn

<p>syariah di Indonesia.</p>	<p><i>Requirements</i> (Pillar 3) (BNM/RH/GL 001-32)</p> <p>9. <i>Shariah Governance Framework for Islamic Financial Institutions</i> (BNM/RH/GL_012_3).</p>	<p>Regulasi di Indonesia membedakan jenis benda, sehingga Rahn Tasjily berbeda dengan Rahn Hiyazi (gadai). Rahn Tasjily dimaknai sebagai agunan yang benda fisiknya berada pada nasabah dan bank syariah hanya memegang bukti kepemilikan atas benda agunan tersebut, sedangkan gadai (emas, kulkas, TV, lemari dan sebagainya yang tidak termasuk dalam objek fidusia, hak tanggungan, dan hipotek) fisik bendanya dikuasai langsung oleh <i>murtahin</i>. Sehingga perlakuan hukumnya pun dibedakan.</p> <p>Regulasi Malaysia tidak membedakannya. <i>Rahn tasjily</i> secara eksplisit yuridis formal tidak dikenal dalam regulasi gadai (rahn) di Malaysia. sebab tidak ada perbedaan yang jelas tentang objek rahnnya. Konsep gadai (Al-Rahnu) berlaku atas semua benda yang secara fisik bendanya dapat dikuasai/dipegang langsung oleh <i>murtahin</i> seperti emas (paling dominan), kendaraan, perabotan, dan lainnya seperti konsep rahn dalam hukum Islam klasik (lihat draft Garis Panduan Rahn Paragraf 13.1 dan 14.1). Kecuali Akta Kanun Tanah Negara 1965 yang membedakan mekanisme gadai dan lien (hanya bukti kepemilikan yang diserahkan kepada murtahin).</p> <p>2. Substansi hukum dalam regulasi pelengkap.</p> <p>Secara substantif, aspek historis dan bentuk serta sistem hukum masing-masing negara berpengaruh pada regulasi yang digunakan. Regulasi di Malaysia seperti Kanun Tanah Negara 1965, Akta Kontrak 1950, Akta Pajak Gadai 1972 merupakan artikulasi dari kebiasaan-kebiasaan muamalah umat Islam Malaysia yang dilegitimasi</p>
------------------------------	--	--

		dengan Perlembagaan Persekutuan Perkara 3 (1) yang dimaknai Malaysia sebagai negara Islam. Sedangkan KUHPerdato, UU Jaminan Fidusia, UU Hak Tanggungan maupun Hipotek yang mengatur hukum jaminan di Indonesia masih berasaskan hukum perdata barat warisan Kolonial Belanda.
--	--	---

Mekanisme Penggunaan *Rahn tasjily* dalam Pembiayaan Perbankan Syariah di Indonesia dan Malaysia

Mekanisme penggunaan agunan dalam pembiayaan bank Syariah antara Indonesia dan Malaysia akan diuraikan mencakup analisis kelayakan, pembuatan kontrak, pengikatan objek jaminan, dan pendaftaran objek-objek agunan.

Kedua negara ini menjalankan sistem manajemen risiko pembiayaan bank syariah sesuai dengan regulasi masing-masing, yakni dengan menerapkan prinsip kehati-hatian dengan cara studi kelayakan terhadap calon penerima biaya. Ketentuan ini sesuai dengan standar Islamic Financial Services Board (IFSB) sebagai standar pengaturan untuk industri perbankan syariah. Sebelum pembiayaan diberikan, pihak Bank Syariaha harus menganalisis secara seksama melalui karakter, kemampuan, modal, prospek bisnis, dan jaminan dari peminjam sebagai penerima fasilitas pembiayaan (Pasal 23 ayat (2) UU Perbankan Syariah dan Seksyen 57 APKI 2013).

Jika persyaratan memenuhi kriteria, maka dilanjutkan dengan membuat kontrak pembiayaan sesuai jenis yang dipilih seperti kontrak *murabahah*, kontrak *musharakah*, akad *mudharabah*, *istisna'*, atau *ijarah muntahiya bittamlik* yang umum digunakan di Indonesia, dan yang biasa digunakan pada Bank Syariah di Malaysia adalah akad *ijarah*, *ijarah thumma bai'* (AITAB), *bai' bithamman ajil*, *ju'alah*, *mudarabah*, *musharakah mutanaqishah*, *tawarruq*, dan *bai' inah*. Kontrak yang digunakan adalah standar (disediakan oleh Bank Syariah) dan berisi diktum / penjelasan agunan yang digunakan sebagai jaminan pembiayaan.

Terdapat perbedaan dalam pembuatan akad rahn tasjily sebagai perjanjian asesoir (tambahan/ikutan) atas akad pembiayaan yang merupakan akad pokoknya (sesuai UU Jaminan Fidusia Pasal 4, UU Hak Tanggungan (butir 8 Penjelasan Umum), dan hipotek (Pasal 1162 KUH Perdata). Hasil wawancara dengan praktisi Bank Syariah di Indonesia (Bank Syariah Mandiri dan Bank Muamalat Indonesia) bahwa pembuatan akta jaminan masih bersifat konvensional, notaris selaku pejabat pembuat akta hanya dapat mencantumkan data akad pokok yang menggunakan jaminan tersebut. Selebihnya anatomi dan konten akta fidusia, akta hak tanggungan, maupun akta hipotek masih bersifat konvensional. Akad pembiayaan pada bank Syariah di Indonesia sifatnya hanya memberikan informasi mengenai adanya penggunaan jaminan dalam pembiayaan tersebut. Perjanjian jaminan akan dituangkan dalam bentuk akta notaris yang dilakukan di hadapan notaris yang telah bermitra dengan Bank Syariah dan memiliki kualifikasi pendidikan /pelatihan tentang akad bisnis syariah. Akta notaris merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian yang paling

sempurna (Pasal 1870 KUH Perdata) dan untuk memenuhi asas spesialisitas (Pasal 5 ayat (1) dan Pasal 6 UU Jaminan Fidusia, Pasal 11 *juncto* Pasal 8 UU Hak Tanggungan, Pasal 60 ayat (1) dan Pasal 1 angka 12 UUNomor 17 Tahun 2008 tentang Pelayaran).

Untuk memenuhi asas publisitas terkait kepentingan pihak ketiga terhadap benda yang telah dijadikan jaminan, di Indonesia objek jaminan harus didaftarkan pada lembaga terkait (Pasal 11 ayat (1) UU Jaminan Fidusia, Pasal 13 UUHT, Pasal 1179 KUH Perdata). Pendaftaran agunan dilakukan oleh nasabah atau notaris. Pendaftaran yang telah memenuhi syarat akan diberikan sertifikat yang mempunyai kekuatan eksekutorial kepada Bank Syariah disertai bukti kepemilikan agunan dari rahin.

Sementara di Malaysia, benda yang umumnya dijaminakan dalam pembiayaan bank Islam adalah emas sebagai jaminan paling dominan, dapat pula berupa tanah, kendaraan, mesin maupun peralatan lainnya yang mempunyai nilai. Namun mekanismenya berbeda dengan Indonesia, dimana pengikatan benda jaminan cukup dituangkan secara jelas dalam salah satu diktum akad pembiayaannya, tanpa akta notaris sebagaimana berlaku di Indonesia. Kecuali jaminan berupa tanah Kanun Tanah Negara 1965 dapat dilakukan dengan dua mekanisme, yaitu mekanisme gadai dan mekanisme lien. Seorang pemilik tanah hak milik ataupun hak pakai (pajakan) menyerahkan tanah itu kepada lembaga pembiayaan (termasuk bank Islam) untuk mendapatkan sejumlah dana yang akan dibayar kembali sesuai jangka waktu yang disepakati, umumnya untuk pembiayaan dengan jangka waktu yang menengah dan panjang. Seksyen 5 Akta KTN 1965 mensyaratkan bahwa tanah yang digadaikan harus terdaftar (sesuai sistem Torrens) dengan surat khusus (akta otentik). Pendaftaran gadai tanah dalam rangka melindungi dan memberikan kepastian hukum bagi pemegang gadai terhadap pihak-pihak lain yang juga berkepentingan atas tanah tersebut. Hal ini menunjukkan bahwa sistem gadai tanah di Malaysia menggunakan prinsip preferen dan asas publikasi sebagaimana halnya yang diterapkan dalam UU Hak Tanggungan di Indonesia. Sementara mekanisme lien dalam Seksyen 281 KTN, adalah satu bentuk bisnis sekuriti yang tidak perlu didaftarkan (Seksyen 206(2) (b)) sebagaimana yang diharuskan dalam gadai tanah, dengan cara menjaminkan dokumen hak milik kepada pihak atau badan mana pun. Namun pemegang lien (kreditur) dapat memasukkan pemberitahuan mengenai pengagunan tanah melalui lien ini kepada Pendaftar/Pentadbir Tanah sesuai Borang 19D agar memiliki kekuatan hukum dan kekuatan eksekutorial (syeksen 330 *juncto* Syeksen 322).

Untuk agunan berupa kendaraan, mesin, peralatan, bangunan dan sebagainya, pada umumnya menggunakan akad sewa beli Islam yaitu AITAB (*akadijarah thumma bai*) sesuai ketentuan Akta Sewa Beli 1967, dimana objek sewa sebagai jaminannya namun bukti kepemilikan dan bendanya berada pada rahin. Pengikatan jaminan menyatu dalam akad pembiayaan dan tidak diatur pemisahan akta jaminan dari akad pembiayaan serta tidak menganut asas publisitas sebagaimana berlaku di Indonesia karena benda jaminan sekaligus sebagai objek sewa yang pada hakikatnya masih milik pihak bank Islam dan dilindungi dengan asuransi (takaful). Kegagalan penyewa membayar angsuran kendaraan masih dapat digugat dan apabila tetap ingkar maka membolehkan bank pembiaya menarik balik kendaraan dan tindakan lelangan secara undang-undang dapat dilakukan

pihak bank Syariah (Mustafa Mohamad, Pengurus Cawangan Bank Islam Malaysia Berhad, Selangor). Untuk penguatan jaminan atas risiko hilang atau rusak, benda jaminan harus diasuransikan dengan biaya yang dibebankan kepada bank syariah (https://www.bnm.gov.my/microsite/fs/sac/07_bahagian01.pdf).

Berdasarkan uraian di atas, secara singkat perbandingan mekanisme penggunaan jaminan kebendaan (*rahn tasjily*) dalam kajian ini tertuang dalam tabel 2 berikut:

Tabel 2.
Perbandingan Mekanisme Penggunaan *Rahn Tasjily* pada
Pembiayaan Bank Syariah

Mekanisme	Indonesia	Malaysia	Hasil Perbandingan
Penilaian Kelayakan Pembiayaan	Penilaian seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari calon nasabah penerima fasilitas pembiayaan (Pasal 23 ayat (2) UU Perbankan Syariah).	Penilaian seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari calon nasabah penerima fasilitas pembiayaan (APKI 2013 s. 57)	Kedua negara memiliki persamaan dalam menerapkan manajemen risiko dalam bentuk penilaian kelayakan pembiayaan dan penggunaan agunan.
Pembuatan Akad Pembiayaan	Akad-akad yang biasa digunakan pada bank syariah bersifat baku, yang umum digunakan adalah: akad <i>murabahah</i> , akad <i>musyarakah</i> , akad <i>mudharabah</i> , akad <i>istisna'</i> , dan akad <i>ijarah muntahiya bittamlik</i> . <i>Rahn tasjily</i> yang dipersyaratkan harus dituangkan dalam Pasal/diktum akad secara jelas dan rinci sekedar untuk informasi adanya agunan, namun belum memiliki kekuatan hukum preferen dalam pembuktian jika benda jaminan itu ternyata dipindahkan, dijual, dihibahkan, diwariskan, ataupun dijamin ke pihak lainnya. Nasabah pembiayaan menyerahkan bukti kepemilikan atas	Akad pembiayaan bersifat baku dan yang umum digunakan adalah akad <i>ijarah</i> , <i>tawarruq</i> , <i>ijarah thumma bai'</i> (AITAB), <i>bai' bithamman ajil</i> , <i>ju'alah</i> , <i>mudharabah</i> , <i>musharakah</i> , <i>mutanaqishah</i> , <i>tawarruq</i> , <i>bai' inah</i> , <i>kafalah</i> , <i>qard</i> , <i>ta'widh</i> , <i>ibra'</i> dan <i>wa'ad</i> . Dalam akad pembiayaan dimuat diktum/penjelasan tentang agunan yang dijamin dan memiliki kekuatan hukum dalam pembuktian saat dilakukan eksekusi. Tidak ada ketentuan pembuatan akta jaminan secara khusus	Persamaan: Akad bersifat baku dan memuat diktum/penjelasan tentang agunan yang digunakan sebagai jaminan pembiayaan. Perbedaan: Diktum agunan dalam akad pembiayaan bank syariah di Indonesia hanya bersifat informasi, belum memiliki kekuatan hukum atas hak preferen dan hak eksekutorial. Harus dibuat Akta otentik di hadapan notaris untuk mengikat benda jaminan. Sehingga ada legitimasi dalam melakukan eksekusi manakala pengguna biaya (nasabah) melakukan wanprestasi. Sedangkan dalam sistem jaminan di Malaysia, adanya diktum tentang jaminan dalam akad

	benda yang dijaminakan seperti Sertifikat Tanah hak milik/hak guna banguna/hak guna usaha/hak pakai, atau BPKB mobil atau motor dan lainnya		pembiayaan telah mengikat benda sebagai jaminan pembiayaan.
Pengikatan Agunan	<p>Agunan diikat dengan Akta Otentik yang harus dibuat dihadapan Notaris sehingga mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Akta Fidusia untuk agunan berupa benda bergerak seperti Mobil dan Sepeda Motor - Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) untuk agunan berupa benda tidak bergerak seperti tanah - Akta Hipotek untuk jaminan berupa pesawat/helikopter dan kapal. 	Akad pembiayaan memuat pula ketentuan penggunaan jaminan, tidak diatur pemisahan akta jaminan dari akad pembiayaan.	<p>Perbedaan:</p> <p>Dalam sistem jaminan di Indonesia, Akta otentik jaminan penting sebagai alat bukti kuat yang mewajibkan kepada pihak lawan untuk membuktikan kebalikan dari isinya. Isi akta dan tanda tangan notaris selalu dianggap benar. Untuk itu demi kekuatan dalam pembuktian, akta harus dibuat dihadapan notaris selaku pejabat umum yang berhak membuat akta otentik. Sedangkan di Malaysia, akad pembiayaan yang telah memuat diktum jaminan berupa benda telah dianggap memiliki kekuatan hukum bagi pemegang jaminan. Notaris/notary public hanya berwenang menyatakan kebenaran tanda tangan dan tanggal mulai berlakunya perikatan dalam akad pembiayaan. Bahkan bukti kepemilikan atas benda jaminan dapat dipegang oleh nasabah (contohnya dalam pembiayaan kendaraan dengan akad AITAB) beserta benda yang dijaminakan tersebut</p>
Pendaftaran	Pendaftaran bersifat	Untuk jaminan	Persamaan:

<p>Objek Jaminan</p>	<p>wajib (asas publisitas) agar diketahui oleh pihak ketiga yang kemungkinan berkepentingan dengan objek jaminan.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pendaftaran Fidusia di Kantor Layanan Fidusia, Kementerian Hukum dan HAM secara langsung ataupun online (Aplikasi SIFIDU), terbit Sertifikat Jaminan Fidusia - Pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan, terbit Sertifikat Hak Tanggungan - Pendaftaran Hipotek Kapal pada Pejabat Pendaftar dan Pencatat Baliknama Kapal di tempat kapal didaftarkan, terbit Grosse Akta Hipotek. - Pendaftaran Hipotek Pesawat udara pada Direktorat Jenderal Perhubungan Udara, terbit Surat Keterangan. <p>Benda agunan berada pada rahin yang dicover dengan asuransi dan bank syariah hanya menyimpan bukti kepemilikan agunan disertai akad, akta dan sertifikat jaminan yang telah diterbitkan lembaga terkait</p>	<p>berupa tanah terdiri dari mekanisme gadai dan mekanisme lien.</p> <p>Dalam mekanisme gadai tanah bersifat wajib didaftarkan kepada pentadbir/pejabat tanah dan akan diberikan dengan surat khusus (akta gadai) (Seksyen 5 KTN 1965), sedangkan untuk lien tidak perlu didaftarkan (Seksyen 206(2) (b) KTN 1965) namun pemegang lien dapat (opsional) memasukkan pemberitahuan mengenai pengagunan tanah melalui lien ini kepada Pendaftar/Pentadbir Tanah sesuai Borang 19D agar memiliki kekuatan hukum dan kekuatan eksekutorial (syeksen 330 <i>juncto</i> Syeksen 322).</p> <p>Sedangkan jaminan selain tanah seperti mobil, jentera mesin dan perabotan lainnya tidak menganut asas publisitas (pendaftaran objek jaminan pada lembaga khusus) karena benda jaminan sekaligus sebagai objek sewa (AITAB) yang pada hakikatnya</p>	<p>Sistem pendaftaran objek jaminan berupa tanah sama-sama mengandung asas publisitas dengan tujuan agar pihak ketiga dapat mengetahui bahwa tanah dimaksud sedang digunakan sebagai jaminan pembiayaan.</p> <p>Perbedaan: Di Indonesia semua benda yang dijadikan sebagai objek jaminan wajib didaftarkan pada lembaga khusus sehingga pihak lain (selain pemberi (nasabah) dan penerima jaminan (bank Islam)) mengetahui bahwa benda tersebut telah dijadikan sebagai jaminan pembiayaan. Apabila tidak didaftarkan (jaminan dibawah tangan) maka tidak akan mendapatkan hak preferen (hak didahulukan dari pihak ketiga karena pengalihan kepemilikan atau kreditur lainnya atas pelunasan utang/sewa) dan proses eksekusi tidak boleh dilakukan apabila nasabah ingkar janji (wanprestasi) bahkan dapat dikategorikan perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUHPerdara) dan dapat digugat ganti rugi. Sedangkan di Malaysia, kewajiban pendaftaran hanya berlaku atas tanah</p>
-----------------------------	--	--	--

		masih milik pihak bank Islam. Untuk penguatan jaminan atas risiko hilang atau rusak, benda jaminan harus diasuransikan dengan biaya yang dibebankan kepada bank syariah.	gadaian, selebihnya tidak berlaku pada seperti mekanisme lien tanah (bersifat pemberitahuan saja), jaminan berupa kendaraan, mesin dan benda bergerak lainnya dimana suistanabilitas benda jaminan cukup dilindungi dengan takaful (<i>insurance</i>).
--	--	--	--

Kesimpulan

Konstruksi hukum jaminan kebendaan (*rahn tasjily*) pada pembiayaan antara bank syariah di Indonesia dan Malaysia memiliki persamaan yaitu 1) Kedua negara belum memiliki regulasi Kontrak Syariah dan Jaminan Syariah sehingga dilakukan harmonisasi dan integrasi antara prinsip syariah dengan regulasi konvensional (sivil).²⁾ Mengatur prinsip prudential banking/manajemen risiko dalam regulasi pokoknya (UU Perbankan Syariah, APKI 2013) yang kemudian diaplikasikan melalui peraturan OJK (Indonesia) dan Garis Panduan BMN (Malaysia). Perbedaannya pada dua aspek yakni 1). Konsep dan Pembagian Rahn, dan 2) Substansi hukum dalam regulasi pelengkapannya dimana aspek historis dan bentuk serta sistem hukum masing-masing negara berpengaruh pada regulasi yang digunakan.

Mekanisme penggunaan jaminan kebendaan rahn tasjily dalam pembiayaan bank syariah di Indonesia dan Malaysia sangat berbeda mengingat adanya perbedaan dari aspek konstruksi hukumnya. Di Indonesia tidak menggunakan akad khusus *rahn tasjily*, penjaminan diikat dengan akta notaris (otentik) dengan format umum sebagaimana digunakan dalam pengikatan jaminan konvensional. Akta jaminan harus didaftarkan pada kantor pendaftaran umum baik fidusia, Hak Tanggungan, maupun Hipotek, sebagai pelaksanaan asas publisitas sehingga menimbulkan hak preferen bagi penerima jaminan/murtahin (bank syariah), dan benda jaminan berada pada rahn. Sedangkan di Malaysia, pengikatan jaminan cukup dituangkan dalam akad pembiayaan, tidak menggunakan akta otentik, tidak ada kewajiban pendaftaran, bukti kepemilikan serta benda jaminan berada pada *rahn* (kecuali tanah), dan kekuatan jaminan bagi bank syariah lebih dibebankan pada takaful (*insurance*).

Daftar Pustaka

- 'Ali al-Khafif, 2000. *al-Dlaman fi al-Fiqh al-Islami*, al-Qahirah: Dar al-Fikr al-'Arabi
- al-Shakhanabah, Sahib 'Abdullah Bashir, 2011. *al-Dlamanat al-'Ayniyah al-Rahn wamada Mashru'iyatu Istithmariha fi al-Masarif al-Islamiyah*, Yordania: Dar al-Nafais.
- Antonio, Muhammad Syafi'i, 2001. *Bank Syariah dari Teori dan Praktik*, Jakarta: Gema Insani

- Ascarya, 2015. *Akad & Produk Bank Syariah*, cetakan ke-2, Jakarta: PT. RajaGrafindo
- Basmalah, M.Ananda Salahuddin Al Ayyubi, 2014. *Analisis Yuridis Kedudukan Jaminan Hak Tanggungan dalam Perspektif Bisnis Syariah*. Tesis, UIN Yogyakarta
- Djamil, Fathurrahman, 2012. *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syari'ah*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Fitriani, Ifa Latifah, 2017. *Jaminan dan Agunan dalam Pembiayaan Bank Syariah dan Kredit Bank Konvensional*, dalam Jurnal Hukum & Pembangunan 47 No. 1
- Handayani, Disfa Lidian, 2016. *Perbandingan Regulasi Manajemen Risiko pada Perbankan Syariah di Indonesia dan Malaysia*, Tesis, Pascasarjana UIN Sunan Kalijaga Program Studi Hukum Islam, Yogyakarta.
- Haron, Sudin, 2005. *Sistem Kewangan dan Perbankan Islam*. Kuala Lumpur: Kuala Lumpur Business School Sdn. Bhd.
- Hassan, Rusni., Ahmad Azam Othman, SafinarSalleh& Mohammad Azam Hussain, 2016. *Islamic Banking and Takaful*. Kuala Lumpur: Pearson Malaysia Sdn Bhd.
- Ikatan Bankir Indonesia, 2015. *Manajemen Risiko 2, Mengidentifikasi Risiko Likuiditas, Reputasi, Hukum, Kepatuhan, dan Strategik Bank*, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama
- Muhammad, 2005. *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, Yogyakarta: UUP AMP YPKN
- Saebani, Beni Ahmad, dan Ai Wati, 2016. *Perbandingan Hukum Tata Negara*, Bandung: Pustaka Setia
- Sawamah, Ifrahatus, 2016. *Analisis Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 68/DSN-MUI/III/2008 tentang Rahn Tasjili ditinjau dari Perspektif Maqashid Syari'ah*, UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
- Sudarsono, Heri, 2004. *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, Edisi 2, Yogyakarta: Ekonisa
- Sutedi, Andrian, 2008. *Hukum Gadai Syariah*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Usman, Rachmadi, 2008. *Hukum Jaminan Keperdataan*, Jakarta: Sinar Grafika
- Yusof, Muhammad Fathi, tt. *Undang-Undang Tanah Malaysia, e-book*, Selangor: Mus'ab E-Book Publication.
- Triyana, Agua, *Implementasi Kepatuhan Syariah dalam Perbankan Islam (Syariah) (Studi Perbandingan antara Malaysia dan Indonesia)*, dalam Jurnal Hukum edisi khusus vol 16 Oktober 2009 dalam <http://law.uui.ac.id/images/stories/Jurnal%20Hukum/5%20Agus%20Triyanta.pdf>
- Ganason, Anesa (Ketua Penolong Pengarah (P), Syeksen Harta Tanah Persekutuan, Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan), *Pindaan Kanun Tanah Negara 1965*, dalam <http://www.nre.gov.my/ms-my/Pusatinformasi>
- Ce'olah, Duscik *Tawarruq Dalam Perspektif Hukum Islam*, <https://duscikceolah.wordpress.com/2013/12/19/tawarruq-dalam-persepektif-hukum-islam/> diakses tanggal 3 Juli 2017

- Hasan, Zulkifli, *Perlaksanaan Sistem Perbankan Islam di Malaysia: Perspektif Hukum*, Universiti Sains Islam Malaysia, <http://zulkiflihasan.wordpress.com/>. Di Akses Tanggal 1 Juni 2016.
- Hasan, Zulkifli, *Perlaksanaan Sistem Perbankan Islam Di Malaysia: Perspektif Undang-Undang*, dalam <https://zulkiflihasan.files.wordpress.com/2008/06/boo-usim-1.pdf&ved=0ah>
- Ramadiyah, Rizki, *Model Sistem Manajemen Resiko Perbankan Syariah Atas Transaksi Usaha Masyarakat*, artikel Jurnal Kewirausahaan, Vol 13, No.2, Juli - Desember 2014.
- Zakaria, Mod Ussoff dan Ab Mumin Ab Ghani, *Pembiayaan Kendaraan Berkonsepkan Al Ijarah Thumma Al Bay' (AITAB) di Bank Muamalat Indonesia Berhad dan Isu-Isu Berkaitan*, Jurnal Syariah, Vol.23 No. 3 (2015).
- Nursyeera, Zarith, 2015. *Urusniaga Tanah: Analisis Perbandingan antara Kanun Tanah 1965 dan Undang-undang Tanah Islam*, artikel dalam <http://cebisancahaya.blogspot.co.id/2015/04/urusniaga-tanah-analisis-perbandingan.html?m=1>, diakses tanggal 8 Desember 2017
- <http://koran.bisnis.com/read/20160510/434/545668/industri-perbankan-syariah-malaysia-lebih-menjanjikan> diakses tanggal 4 April 2017
- <http://www.bankislam.com.my>
- <http://www.bankmuamalat.co.id/pembiayaan-consumer/kpr-ib-muamalat> tanggal 5 Juli 2017
- <http://www.bnisyariahal.co.id/kategori-produk/produk-pembiayaan> diakses tanggal 3 Nopember 2017
- <http://www.bnm.gov.my/?ch=li&cat=islamic&type=IB&lang=en> diakses tanggal 4 April 2017
- <http://www.bnm.gov.my/index.php?ch=57&pg=137&ac=603&bb=file>
- <http://www.ojk.go.id/id>
- <http://www.syariahmandiri.co.id/> diakses tanggal 5 Juli 2017
- https://www.bnm.gov.my/microsite/fs/sac/07_bahagian01.pdf
- <https://www.ismawe.net/2017/04/09/malaysia-adalah-negara-islam/amp/> diakses tanggal 8 Desember 2017